

Prefácio

A compra de casa é, frequentemente, o maior investimento a que os consumidores têm de fazer face. No entanto, se não estiverem bem informados, os futuros proprietários correm o risco de virem a confrontar-se com situações de difícil resolução. Caso não tomem as devidas precauções, podem até ter de pagar muito mais pelo imóvel do que tinham previsto inicialmente.

Comprar e vender casa é um livro que, utilizando uma linguagem acessível, aborda as vertentes económicas e jurídicas das diferentes etapas da compra de casa. A explicação chama a atenção do consumidor para os diversos cuidados a ter em cada passo do processo. As vantagens e os inconvenientes de cada opção são também apresentados.

Apesar de estarem em campos opostos, compradores e vendedores têm pela frente um percurso com diversos pontos em comum. Algumas das informações disponibilizadas neste livro interessam apenas ao comprador, mas uma grande parte será útil a ambos. Por outro lado, sempre que se justifica, alertamos o vendedor para os aspetos específicos que mais diretamente lhe dizem respeito.

A crise no setor da habitação tem levado os sucessivos Governos a implementarem políticas de apoio aos proprietários endividados e à compra ou arrendamento de casa. A edição que tem em mãos dá já conta das medidas em vigor no início de 2025, que se destinam, sobretudo, a permitir a jovens com idade igual ou inferior a 35 anos que adquiram a sua habitação própria e permanente. Tal é feito através da isenção de alguns custos e impostos, bem como de uma garantia de acesso ao financiamento bancário, entre outras facilidades.

Quando concluímos a produção deste livro anunciava-se a realização de eleições antecipadas, que poderão levar ao surgimento de novas medidas na área da habitação. Mantenha-se a par das novidades no site da DECO PROteste, em www.deco.proteste.pt.

Índice

Introdução

Quando arrendar? 10

Comprar ou construir? 11

Memo para leitores apressados 12

CAPÍTULO 1

Os primeiros passos

As vias mais diretas 17

Pesquisar e colocar anúncios 17

Trata o próprio 19

Mediadoras imobiliárias 20

Vantagens e inconvenientes 21

Contrato de mediação 23

Deveres das mediadoras para
com os clientes 25

Deveres para com o IMPIC 26

Livro de Reclamações 27

Seguro de responsabilidade civil 28

Promoção imobiliária 28

Publicidade com regras 28

Se alguma coisa não correr bem 30

Cooperativas de habitação 30

Vantagens das cooperativas 30

Aderir a uma cooperativa 31

A compra de casa 34

E depois da compra? 35

Constituir uma cooperativa 35

Habitação a custos controlados 36

Câmaras municipais e instituições
de solidariedade social 36

Empresas privadas de construção 37

CAPÍTULO 2

Escolher a casa

Primeiros contactos e visitas 40

Perguntas prévias 41

As visitas 42

Os critérios de escolha 42

Os três pontos de partida 42

Casa nova ou usada? 46

O exterior da habitação 47

O interior da habitação 50

Em caso de dúvida, não compre 52

O preço 53

CAPÍTULO 3

Financiar a casa

**Contas poupança-
-habitação** 56

Movimentação 57

Transferir a conta 57

O crédito à habitação 57

O preço do empréstimo 58

Garantias 65

Escolher o prazo 66

Reembolso antecipado 68

Crédito para deficientes 69

Taxa de juro 69

Restantes características 70

Sem seguro de vida 70

Crédito para segunda habitação	70	Ambos os cônjuges assinam?	90
		Validar as assinaturas	90
Crédito intercalar	71	Centralizar a burocracia	91
Para financiar o sinal	71	Documento particular	
Para financiar a troca de casa	72	autenticado	92
		Casa Pronta	92
Empréstimo particular	73	Casa Simples Casa Segura	93
Leasing imobiliário	74		
CAPÍTULO 4			
Os cuidados a ter			
Conservatória do registo predial	76	CAPÍTULO 5	
Vendedor = proprietário?	77	Impostos e outras despesas	
Está hipotecada?	77	Custos associados ao crédito	96
Existe alguma penhora?	79	O preço dos documentos	97
O usufruto foi concedido a outrem?	79	Pedir a certidão permanente	
A casa está arrendada?	79	do registo predial	97
A casa está em tribunal?	79	Reconhecimento das assinaturas	
		do contrato-promessa	98
		Documento particular	
		autenticado (DPA)	98
Serviço de Finanças	80	Finanças e impostos	98
A casa está inscrita?	82	Imposto do Selo	99
Existem dívidas?	83	Imposto Municipal sobre	
		as Transmissões Onerosas	
		de Imóveis (IMT)	100
Na câmara municipal	83	Imposto Municipal sobre	
Plano Diretor Municipal (PDM)	83	Imóveis (IMI)	107
Licença ou autorização já não é necessária	84	Imposto sobre o Rendimento	
		das Pessoas Singulares (IRS)	114
Direito de preferência	84	Despesas de condomínio	119
No condomínio	85		
Mudar para casa nova	85	CAPÍTULO 6	
Mudar para casa em segunda mão	86	Seguros	
O contrato-promessa	86	Seguro de incêndio	123
O que deve conter o contrato?	87	Multirriscos-habitação	123
Penalização para os não-cumpridores	89	Edifício e/ou recheio?	123

Valor a atribuir ao edifício e ao recheio	124	As obras	148
Coberturas-base e complementares	128	Com controlo prévio	149
Fenómenos sísmicos: contratar ou não?	131	Sem controlo prévio	150
Prémios	132	O condomínio e as obras	152
Multirriscos-condomínio	133	Anexos	
As vantagens	134	Modelo 1 Contrato de mediação imobiliária	156
As dificuldades	134	Modelo 2 Contrato-promessa de compra e venda	161
Como se processa?	134	Modelo 3 Pedido de revisão de spread	165
Seguro de vida e invalidez	135	Modelo 4 Exigência de devolução do sinal	166
Para que serve?	136	Modelo 5 Denúncia de defeitos em habitação	167
Cuidados a ter	136	Modelo 6 Exigência de reparação por defeito estrutural em habitação	168
Um ou dois segurados?	137	Modelo 7 Contrato de empreitada de imóvel	169
Prémios do seguro	138		
Dedução fiscal	138	A que zona sísmica pertence a sua cidade?	172
		Lista de avaliação do recheio	178
		Legislação em vigor	181
		Índice remissivo	187
CAPÍTULO 7			
Depois da compra			
Garantias e reparação de defeitos	142		
O que pode exigir	142		
Mais vale prevenir	143		
Como acionar a garantia?	144		
Empreitadas	146		
Denúncia dos defeitos	146		
Aceitação da obra	147		

Memo para leitores apressados

O processo de compra e venda de casa pode ser mais ou menos longo e trabalhoso. Embora tanto o comprador como o vendedor tenham interesse em levar

VAI COMPRAR?

Consulte os anúncios e as páginas das imobiliárias e promotores de imóveis na internet. Dê alguns passeios nas zonas que mais lhe interessam, em busca de indicações de venda ou de prédios que estejam em obras ou em construção. Contacte diversas mediadoras, explique o que procura e/ou defina alertas nas respetivas páginas na internet que cumpram os seus requisitos. A habitação social pode ser uma possibilidade.

VEJA O CAPÍTULO 1

Visite as casas que lhe interessam e verifique as condições de conservação da fração e do prédio, a zona onde está inserido, o tipo de vizinhança, etc.

VEJA O CAPÍTULO 2

Defina as características da casa de que necessita (localização, área, número de divisões, etc.) e o preço máximo que pode suportar.

VEJA O CAPÍTULO 2

Feita a sua escolha, não pague nada ao vendedor antes de obter as informações necessárias sobre o imóvel e a zona onde se localiza.

VEJA O CAPÍTULO 4

Se quiser ou tiver de recorrer a um empréstimo bancário, informe-se no seu banco sobre as condições, as comissões e o montante que poderão emprestar-lhe. Faça o mesmo noutros bancos e compare as propostas. Melhor ainda, recorra a um intermediário de crédito, como a DECO PROteste Crédito, para que façam esse trabalho por si.

VEJA OS CAPÍTULOS 3 E 5

o negócio a bom termo e partilhem algumas preocupações, na grande maioria das situações terão de estar atentos a aspetos diferentes. Ao longo deste livro, cada uma das partes interessadas encontrará explicações mais detalhadas sobre o que fazer em cada fase. Para que possa confirmar rapidamente se está a cumprir as várias etapas e quais os capítulos que lhe interessam em cada uma delas, deixamos-lhe uma síntese dos principais aspetos nos esquemas a seguir.

Se tudo estiver bem, avance para o contrato-promessa. Peça uma cópia antecipadamente para o ler com atenção. Se for caso disso, esclareça alguma dúvida com um advogado, por exemplo. Garanta ainda que o prazo até ao contrato de compra e venda é suficiente para tratar de todo o processo.

VEJA O CAPÍTULO 4

Contrate o seguro multirriscos e, se tiver recorrido ao crédito bancário, o seguro de vida.

VEJA O CAPÍTULO 6

Assine o contrato de compra e venda. Não se esqueça de verificar se tem isenção de IMI e, se for o caso, certifique-se de que lhe é atribuída.

VEJA OS CAPÍTULOS 4 E 5

Verifique que opções existem para efetuar o contrato de compra e venda (cartório notarial, documento particular autenticado ou serviço Casa Pronta) e o respetivo custo.

VEJA OS CAPÍTULOS 4 E 5

Pague o IMT no dia em que assinar o contrato de compra e venda, para evitar problemas em caso de adiamento. Sem o imposto pago, não será possível formalizar a compra.

VEJA O CAPÍTULO 5

Não se comprometa a comprar antes de ter a garantia de que o banco lhe empresta o dinheiro. Em alternativa, introduza no contrato-promessa uma cláusula que preveja a possibilidade de a transação não se realizar devido à não concessão do crédito, sem penalização.

VEJA O CAPÍTULO 4

VAI VENDER?

Divulgue a intenção de venda, através de contactos pessoais, afixação de um cartaz na fachada, anúncio em portais da especialidade e/ou contratando mediadoras que atuem na área do imóvel.

VEJA O CAPÍTULO 1

Para definir o preço, visite outras casas na zona e, se necessário, peça até três avaliações a imobiliárias ou uma avaliação certificada (encontra a lista de avaliadores certificados no site da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários). Reúna o máximo de informação, para responder às questões colocadas por potenciais compradores.

VEJA O CAPÍTULO 2

Reúna toda a documentação necessária à venda do imóvel: caderneta predial, certidão da conservatória, certificado energético e, caso se aplique, licença de utilização e declaração de encargos ao condomínio.

VEJA O CAPÍTULO 4

Tal como o comprador, deverá zelar para que o contrato-promessa contenha as informações legalmente obrigatórias e todas as condições acordadas entre ambas as partes. Exija cheques visados ou cheques bancários para os pagamentos efetuados.

VEJA O CAPÍTULO 4

Se o imóvel se localizar numa zona histórica ou num edifício classificado, verifique, antes do contrato de compra e venda, se a Direção-Geral do Património Cultural ou a câmara municipal têm direito de preferência na compra.

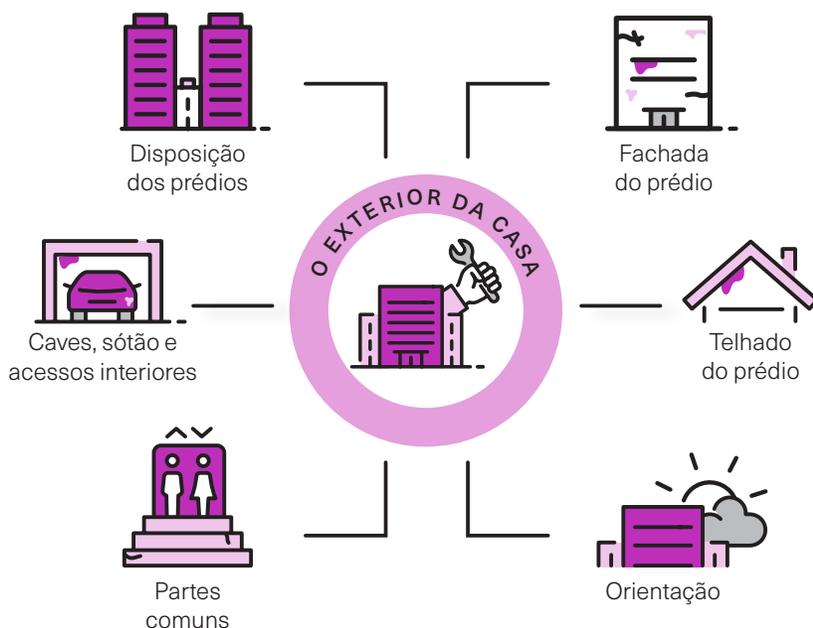
VEJA O CAPÍTULO 4

Assine o contrato de compra e venda, mediante receção de cheque visado ou cheque bancário com o valor acordado para a transação.

VEJA O CAPÍTULO 4

Não se esqueça de declarar no IRS os montantes que tiver recebido com a venda.

VEJA O CAPÍTULO 5



tarde é que surgem as habitações que, para desagrado dos moradores dos prédios inaugurais, tapam a vista para o mar, para a montanha, etc., e reduzem, muito provavelmente, a exposição ao sol. Por isso, consulte os planos de urbanização ou os planos de pormenor na câmara municipal da zona. Pode ser que assim reduza o risco de pagar por algo que desaparecerá daí a algum tempo.

Fachada do prédio

Este aspeto tem particular importância nas habitações em segunda mão, já que pode dar algumas indicações sobre o estado de conservação e a necessidade de obras a curto prazo. Nas paredes exteriores, esteja atento a sinais de humidade, envelhecimento ou escamação da pintura. Verifique também se existem rachas, fendas ou manchas causadas pelo escoamento das águas pluviais.

Telhado do prédio

Informe-se sobre o estado de conservação do telhado, quer esteja interessado num apartamento ou numa vivenda. Aceder ao telhado de um prédio nem sempre é fácil, mas pode valer a pena: os problemas devidos a infiltrações de água pelos telhados são frequentes e provocam grandes prejuízos. Através de uma simples visita ao

sótão, se este existir, poderá detetar eventuais manchas de água nas telhas ou nas paredes. Será também possível observar a cobertura e ver se existem danos, rachas, telhas partidas, etc. Se o prédio for novo, informe-se com o construtor sobre como foi efetuado o telhado e o isolamento.

Caves, sótãos e acessos interiores

O estado de conservação de caves, sótãos e acessos, arrecadações e/ou garagens e das condutas de água e gás que aí existam não deve ser descurado. No caso das garagens e dos lugares de estacionamento, verifique se constam do título constitutivo como fazendo parte da fração. Mais tarde, devem igualmente vir mencionados na escritura de compra.

Veja se é fácil aceder às garagens. Por vezes, esse acesso é dificultado, ou mesmo impossibilitado, devido a rampas, a colunas de suportes do edifício que não permitem as manobras, etc. Em caso de dúvida, se for possível, o ideal é experimentar pôr o carro na garagem. Verifique também se há infiltrações que possam, por exemplo, estragar a pintura do carro. Estes problemas podem ser de difícil resolução num condomínio. Tratando-se de uma garagem individual, certifique-se de que há iluminação e tomadas elétricas.

Partes comuns

Caso existam elevadores, procure saber qual é o seu estado de conservação, se existe contrato de manutenção (algo que o proprietário, o vendedor ou a administração do condomínio poderão esclarecer) e se o seu funcionamento provoca muito ruído. Este último fator é mais relevante se o apartamento que tem em vista estiver junto à casa das máquinas (por norma, esta fica no último piso) ou se os quartos estiverem do lado do elevador. Verifique, também, o estado geral e a iluminação dos patamares e dos corredores, nos vários andares, e das escadas, garagens, pátios e jardins anexos ao prédio.

Tente percorrer todas as zonas comuns do prédio para avaliar o seu grau de manutenção. Ainda que esteja, por exemplo, interessado num primeiro andar, suba até ao último piso pelo elevador e desça pelas escadas, espreitando todos os patamares. A existência de uma grande concentração de lixos e sujidades num dos pisos poderá significar que existem vizinhos problemáticos. Tente saber os pormenores sobre o estado de conservação do edifício e, a existirem problemas graves, quais os motivos que os explicam e as possibilidades de resolução. Questione, ainda, qual é a idade da coluna de água e se esta alguma vez foi intervencionada.

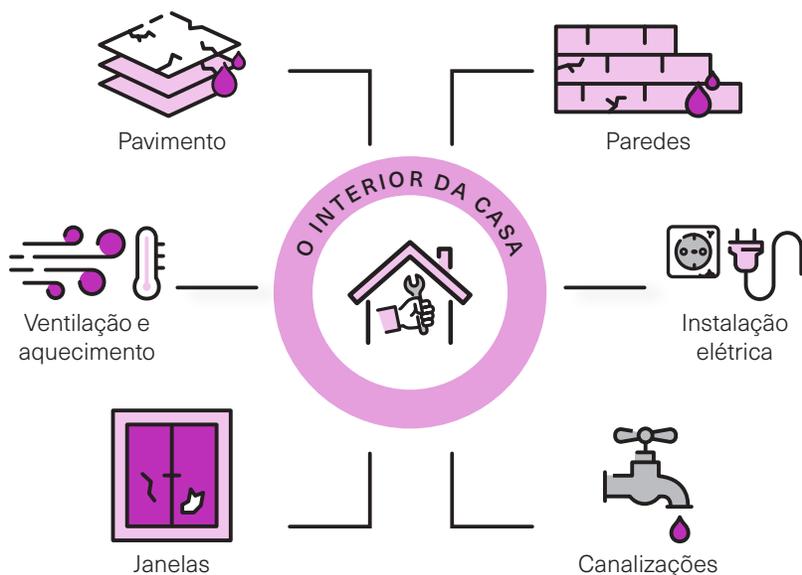
Contacte o administrador do condomínio e inteire-se sobre eventuais problemas e o valor das quotas que terá de pagar se comprar a casa. Se possível, consulte as atas do condomínio, nas quais pode verificar quais foram as intervenções mais

recentes ao nível das partes comuns do edifício, bem como as que estão planeadas, e ainda confirmar se existe alguma dívida referente à fração que pondera comprar.

O interior da habitação

Se lhe falarem em "acabamentos de luxo" e outras características, como os "revestimentos de primeira", etc., tente distinguir o essencial do acessório. O preço final que aceitar pagar será também influenciado por esta avaliação.

Visite todas as divisões da habitação. Pode encontrar pormenores insólitos, como colunas de suporte do edifício no meio de um quarto, que limitam, ou impedem, a colocação de uma cama ou do mobiliário habitual. Uma vez que, na maioria das casas novas, ainda não existe eletricidade (exceto no andar modelo), leve uma lanterna para observar as divisões sem luz natural. Preste especial atenção ao isolamento térmico e acústico. Uma casa com um bom isolamento mantém uma temperatura constante no interior, independentemente de, no exterior, estar muito frio ou muito calor. Quem a habita terá maior conforto, com uma fatura energética mais baixa para o aquecimento e o arrefecimento. Isto também é benéfico para o meio ambiente, por ajudar a reduzir as emissões de dióxido de carbono associadas ao uso de sistemas de climatização das habitações. É no certificado energético (veja nas páginas 19 e 20) que pode consultar os detalhes sobre os aspetos construtivos do imóvel, como o isolamento térmico. Apure o ouvido, para tentar perceber se há fontes de ruído que possam ser um problema ou causar incómodo.



- Cl coeficiente de localização
- Cq coeficiente de qualidade e conforto
- Cv coeficiente de vetustez

Valor base dos prédios edificadas (Vc)

Também designado por valor de construção por metro quadrado, é fixado pelas Finanças, após recomendação da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU). No quadro ao lado, pode consultar os valores fixados anualmente desde a criação do IMI. Em 2023, o valor aumentou de 640 para 665 euros e, desde então, não se tem alterado. Este montante só se aplica às novas avaliações e aos registos efetuados desde janeiro de 2023.

VALOR DE CONSTRUÇÃO POR M ²	
Ano	Preço (€)
2004	600
2005	612,50
2006	615
2007	615
2008	615
2009	609
2010 A 2018	603
2019 A 2021	615
2022	640
2023 A 2025	665

Áreas dos imóveis edificadas (A)

Esta variável resulta de uma fórmula que considera a área bruta privativa, as áreas brutas dependentes e a área de terreno livre, sendo-lhe ainda aplicado um coeficiente de ajustamento de áreas. Não estranhe, por isso, que o valor que consta na caderneta predial não corresponda às áreas úteis do imóvel.

Coeficiente de afetação (Ca)

O coeficiente de afetação depende do tipo de utilização dos imóveis (comércio, serviços, etc.). Na habitação, o coeficiente é, normalmente, de 1. Duas exceções: a habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados e os prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade, têm coeficientes, respetivamente, de 0,7 e 0,45.

Coeficiente de localização (Cl)

O coeficiente de localização varia entre 0,4 e 3,5, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, descer para 0,35. Os coeficientes ainda podem variar na mesma zona, consoante se apliquem a edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços. O portal das Finanças disponibiliza uma ferramenta interativa na qual pode consultar o coeficiente de localização do imóvel (<https://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp>). Digite a morada ou aproxime o mapa até encontrar a zona do imóvel. Clique sobre o coeficiente indicado a vermelho e surge uma caixa na qual pode refinar a sua pesquisa.

- Os elementos considerados para determinar o coeficiente de localização são:
- as acessibilidades, ou seja, a qualidade e a quantidade de vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;
 - a proximidade de equipamentos sociais, tais como escolas, serviços públicos e comércio;
 - os serviços de transportes públicos;
 - a valorização da zona no mercado imobiliário.

Compete à Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) propor os valores mínimos e máximos a aplicar em cada município. Compete-lhe, igualmente, propor a definição das zonas e respetivos coeficientes de localização.

Coeficiente de qualidade e conforto (Cq)

O coeficiente de qualidade e conforto é aplicado ao valor base do imóvel edificado, podendo ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5. Obtém-se adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos que constam do quadro da página seguinte.

Coeficiente de vetustez (Cv)

O coeficiente de vetustez é aplicado em função da idade do imóvel, ou seja, depende do número de anos decorridos desde a data da licença de utilização, quando exista, ou da data de conclusão das obras de construção. Assim, o coeficiente diminui à medida que a idade do imóvel aumenta (veja o quadro ao lado). Como as Finanças não atualizam este fator automaticamente, se o contribuinte nada fizer, o coeficiente considerado pelas Finanças não é o atual, mas o do ano da avaliação (veja o título *Pedir nova avaliação do imóvel*, na página 112).

COEFICIENTE DE VETUSTEZ

Idade do imóvel (em anos completos)	Coeficientes
MENOS DE 2 ANOS	1
2 A 8	0,9
9 A 15	0,85
16 A 25	0,8
26 A 40	0,75
41 A 50	0,65
51 A 60	0,55
MAIS DE 60	0,4

Taxas

A taxa a aplicar ao valor patrimonial tributário, para efeitos de IMI, é definida pelo município onde se localiza o imóvel. Tratando-se de um imóvel urbano, como as casas para habitação e os terrenos para construção, não pode ser inferior a 0,3% nem superior a 0,45 por cento. Mais de 200 municípios dão desconto em função do número de filhos: 30 euros para agregados familiares nos quais há um filho

Ultrapassadas as etapas que descrevemos nos capítulos anteriores, pode, finalmente, respirar fundo e usufruir da sua nova habitação. Contudo, não é impossível que, decorrido algum tempo, comece a detetar defeitos no imóvel. Podem ser fissuras nas paredes, ladrilhos rachados, mau funcionamento das instalações sanitárias, humidades que surgem no primeiro inverno... Enfim, um rol de problemas, uns de fácil resolução, outros nem tanto. Por isso, é útil saber em que circunstâncias pode exigir ao construtor a reparação dos defeitos encontrados.

Se decidir fazer obras na sua casa e adjudicar o trabalho a um empreiteiro, também terá uma garantia de cinco anos. Antes de avançar com as obras, verifique se é necessário pedir uma licença à câmara municipal. Tratando-se de um imóvel integrado num condomínio, pode ainda precisar da aprovação da assembleia de condóminos.

Garantias e reparação de defeitos

O prazo de garantia dos imóveis é de cinco anos, a contar da data de entrega pelo promotor ou construtor. No que respeita aos elementos construtivos estruturais, a garantia é de dez anos. Mesmo que compre a casa a um particular, diretamente ou através de uma mediadora imobiliária, durante este período continuará a ter direito à garantia. Por exemplo, se adquirir uma casa diretamente ao construtor e, três anos depois, a vender a outra pessoa, esta ainda beneficia de dois anos de garantia (ou de sete anos, tratando-se de defeitos estruturais), já que a mesma é inerente ao imóvel. O prazo de garantia aplicável é suspenso a partir da comunicação do defeito e durante o período em que o consumidor estiver privado do bem.

O que pode exigir

Além de eventuais defeitos, a garantia cobre tudo o que não esteja conforme com o contrato de compra e venda ou com a ficha técnica da habitação (veja que documento é este na página 20). Assim, pode acioná-la também se as características do imóvel não corresponderem ao que está indicado nestes documentos (por exemplo, no que respeita à qualidade dos materiais utilizados). O consumidor tem direito a que a conformidade seja reposta, gratuitamente, através da reparação ou substituição, à redução proporcional do preço ou à resolução do contrato. E só não